

算定事例

ダイダン 新築ZEBオフィス3棟

算定対象建物



エネフィス九州 (2016年)
ZEB Ready67%削減
所在地 福岡県福岡市
敷地面積 759.00㎡
延床面積 1,383.00㎡
建設面積 440.00㎡
構造規模 S造一部RC造
地上3階 地下1階

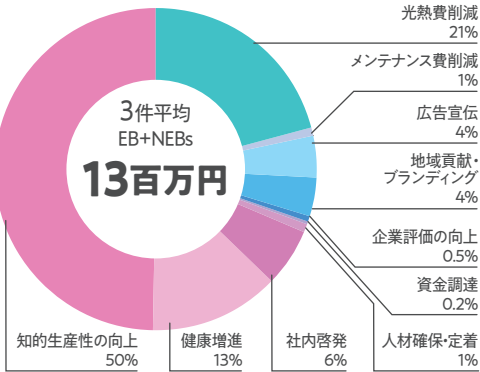


エネフィス四国 (2019年)
『ZEB』101%削減
所在地 香川県高松市
敷地面積 1,206.55㎡
延床面積 1,180.77㎡
建設面積 480.78㎡
構造規模 RC造 地上3階



エネフィス北海道 (2021年)
『ZEB』102%削減
所在地 北海道札幌市
敷地面積 770.32㎡
延床面積 1,113.21㎡
建設面積 543.93㎡
構造規模 RC造 地下2階

ダイダン(株)のエネフィス新築ZEBオフィス3棟では、
平均でEnergy Benefitは2.5百万円/年、Non-Energy Benefitsは10.2百万円/年と
試算され、投資回収年数は光熱費削減のみで評価した場合の約1/5となった



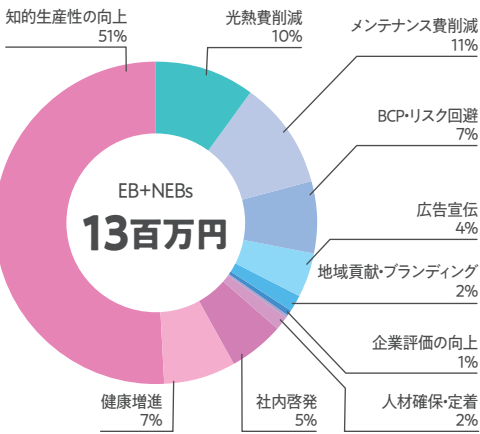
※炭素排出量削減、不動産収益の向上は参考扱いとして算定対象外とした

八洲建設 本社社屋ZEB化改修 2022年6月完成

八洲建設(株)の本本社社屋ZEB化改修では、平均でEnergy Benefitは1.3百万円/年、
Non-Energy Benefitsは11.9百万円/年と試算され、投資回収年数は光熱費削減のみで
評価した場合の約1/10となった



『ZEB』101%削減
所在地 愛知県半田市吉田町
敷地面積 3,257.53㎡
延床面積 1,051.32㎡
建設面積 536.10㎡
構造規模 S造 地下2階



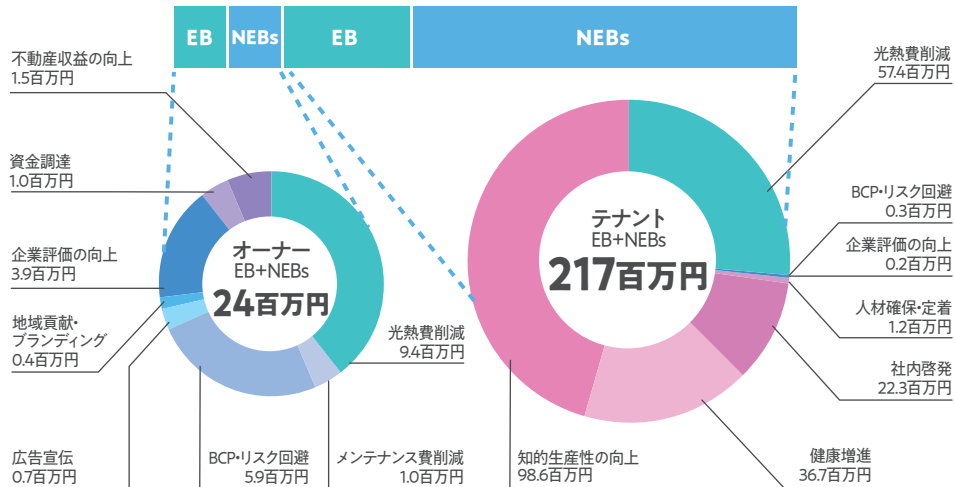
※炭素排出量削減、不動産収益の向上は参考扱いとして算定対象外とした

アーバンネット仙台中央ビル 新築 テナントビル版 2023年11月完成



ZEB Ready50%削減
所在地 宮城県仙台市
敷地面積 3,073.86㎡
延床面積 42,132.77㎡
建設面積 536.10㎡
構造規模 鉄骨造/一部鉄筋コンクリート造
/地上19階 地下1階

オーナー + テナント 総額 241百万円



NEBs
Non-Energy Benefits

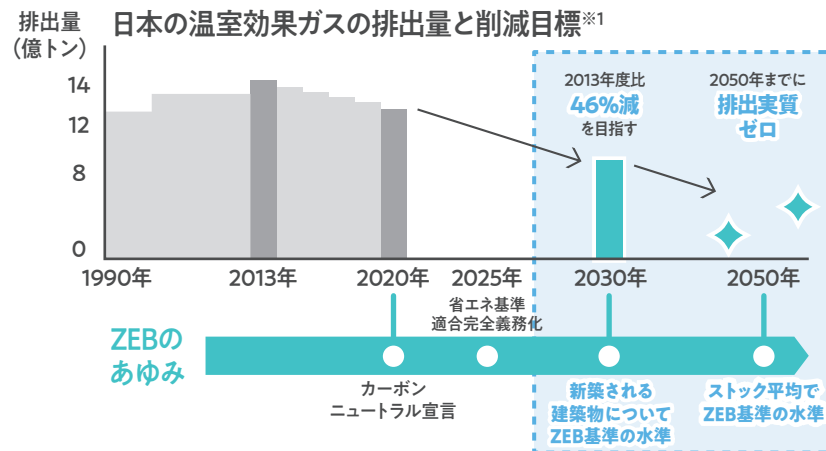
省エネの先の
人、社会を見つめる。
建物がもたらす付加価値を
総合評価する指標。

NEBsは、健康増進や知的生産性の向上、事業リスクの低減といった、
建物がもたらす様々な付加価値を数値化します。
光熱費削減効果だけでなく、経営課題解決に資するそれ以外の視点を加え、
建築評価を進化させた新たな指標です。



NEBs開発の背景

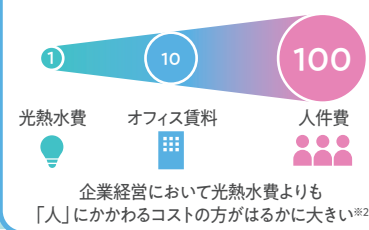
カーボンニュートラル社会実現に向けては 建築物の省エネ化・脱炭素化が求められている



※1 ZEB化工事への投資額は、一般的な仕様からZEB仕様への増額分
※2 投資回収年数については、延床面積1,200㎡・常勤人数30名程度のオフィスビルの場合で試算

特にストック (新築建物以外の既存建物)への 対応の拡大が必要

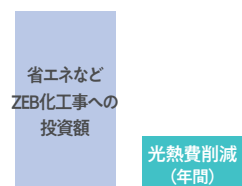
さらに、環境負荷低減に加え
人の活動の質の向上は企業経営に
大きなインパクトをもたらします



NEBsの概要

省エネ工事等、建物投資には 光熱費削減だけでなく、経営課題解決に資する それ以外の効果に着目することが大切

EB (Energy Benefit)



光熱費の削減効果

新築・改修工事や設備更改により、省エネ性能を向上し、
光熱費を削減する効果



EB + NEBs (Non-Energy Benefits)



光熱費削減以外の効果

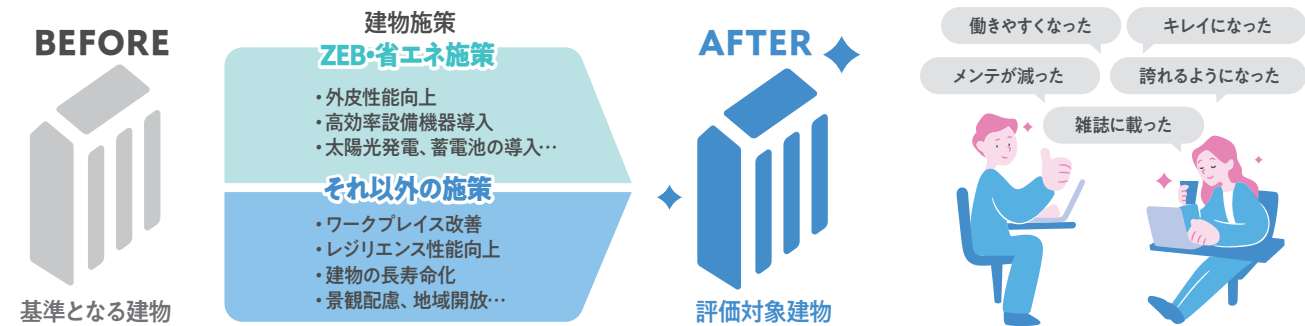
知的生産性の向上や健康増進、BCP性能強化、メンテナンス費の
削減などの、省エネ性能の向上等に伴う付加価値の総称



NEBsは建物がもたらす光熱費以外の 付加価値を算定できる新たな指標

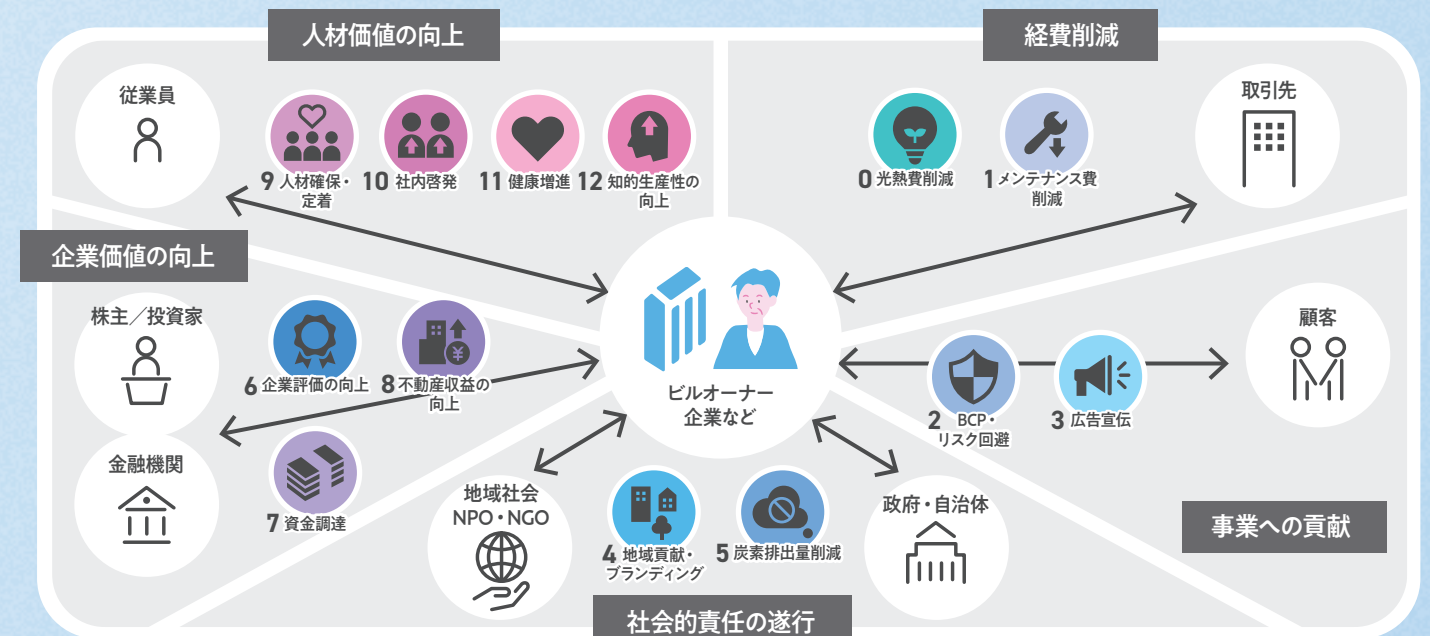
NEBs算定の考え方

建物の何か良いなを定量的に評価するのがNEBs



NEBs12項目

省エネ建築物のユーザーである従業員や、企業や消費者等の顧客、政府・自治体や地域社会、金融機関や株主・投資家、NPOやNGOなどのステークホルダーの観点から、NEBs項目を5グループ12の指標に分類・整理。



- 1 メンテナンス費削減**
設備の台数・運転時間削減による機器交換・更改費用の削減
- 2 BCP・リスク回避**
レジリエンス向上による営業機会逸失の回避・物的損失の回避
- 3 広告宣伝**
先進的な取り組みに関するメディア報道等による評判の向上
- 4 地域貢献・ブランディング**
地域向けの環境リテラシーに関する啓発効果、地域社会での評判の向上
- 5 炭素排出量削減**
省エネ・創エネによる将来的な炭素税負担額の削減
- 6 企業評価の向上**
建物の省エネの取組みによる企業評価(PBR)の向上
- 7 資金調達**
サステナビリティ関連の金融商品活用による低金利の資金調達
- 8 不動産収益の向上**
各種環境施策・生産性向上施策等による賃料や売買価格の向上
- 9 人材確保・定着**
執務環境改善によるワークエンゲージメント向上・離職率低下、求職者への訴求力向上
- 10 社内啓発**
利用者への環境リテラシーに関する啓発効果
- 11 健康増進**
執務環境改善による利用者のストレス・欠勤等の減少
- 12 知的生産性の向上**
執務環境改善による利用者の生産性向上・労働時間削減